

**Znalec: Ing. Lajčiaková Renáta, Zarevúca 24, RUŽOMBEROK 034 01,
Odbor 370000 - STAVEBNÍCTVO, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností,**

Zadávateľ: BRASK s.r.o. , Demänová 100, LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ, 03101

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 21.01.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 50/2026

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parcely C KN č.5385/37 a 5394/5 - GP 44388446-112/21, (LV č. 17033) k. ú. Ružomberok, za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 21(12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v južnej časti mesta Ružomberok. Prístup k pozemku je po verejnej komunikácii.

Spojenie s centrom mesta je do 10 minút autom.

V mieste nie je možnosť napojenia na technickú infraštruktúru.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Parcely tvoria spevnenú plochu v areáli BRASK s.r.o. Demänová 100, Liptovský Mikuláš.

Podľa Územného plánu Mesta Ružomberok patrí oblasť do zóny "F3" - polyfunkčné plochy - občianska vybavenosť - výroba - sklady, pre ktoré platia nasledovné regulatívy.

**Prípustné funkcie :

zariadenia obchodu a veľkoobchodu, administratívne budovy, stravovacie zariadenia, výrobné a nevýrobné služby, sklady, výroba, ktorá nemá neprimeraný negatívny vplyv na životné prostredie ani výrazne nenaruší svoje okolie, plochy dopravného a technického vybavenia, pešie a cyklistické chodníky, komunikácie, zastávky MAD, parkovacie plochy, verejná a areálová zeleň, bývanie v existujúcich rodinných domoch.

**Nepripustné funkcie:

zariadenia pre spracovanie a likvidáciu odpadov, skladovanie nebezpečných materiálov, bývanie, tie výrobné a ostatné činnosti, ktoré by neprimeranými negatívnymi vplyvmi mohli zasahovať obytné plochy a verejné priestranstvá nachádzajúce sa v blízkosti funkčnej plochy F3

Na základe ÚPM, územie, v ktorom sa nachádzajú ohodnocované parcely, sú územným plánom určené na zastavanie a regulované v zmysle vyššie uvedených regulatívov územného plánu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

***parcely sa nachádzajú v cestnom ochrannom pásme (Vyhláška 35/1984 ZB. zákona č. 1933/1997 o pozemných komunikáciách), v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (Zákon 656/2004 Z.z.).

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMOK - 5385/37, 5394/5 k. ú. Ružomberok

POPIS

Pozemok C KN - parcela č. 5385/37 o výmere 577 m² a 5394/5 o výmere 38 m², sú vytvorené z parcely registra "E" 40628/3 - orná pôda, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva 17033 pre k. ú. Ružomberok. Pozemok je rovinatý, nachádza sa v tesnej blízkosti štátnej cesty, smer Banská Bystrica. (podľa stanoviska NDS a.s. nie sú potrebné pre stavbu rýchlostnej cesty R1)

Pozemok nedisponuje technickou infraštruktúrou. Tvorí časť areálu BRASK s.r.o. (výkup papiera, šrotu a farebných kovov).

Východiskovú hodnotu uvažujem z okresného mesta Ružomberok, 9,96 eur/m².

Koeficienty uvažujem na základe obhliadky a zistených skutočností nasledovne :

1. Koeficient všeobecnej situácie (0,9-1,0) ...0,9

3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov

2. Koefficient intenzity využitia (0,95-1,0)...0,95

- 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,
- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,
- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu

3. Koefficient dopravných vzťahov (1)...1

- 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.

4. Koefficient funkčného využitia (0,9-1,0)...0,9

- 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie

5. Koefficient technickej infraštruktúry (0,8-1,0)...0,8

- 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)

6. Koefficient zvyšujúcich faktorov uvažujem vo výške 2,0 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti,

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5385/37	ostatná plocha	577,00	1/1	577,00
5394/5	ostatná plocha	38,00	1/1	38,00
Spolu výmera				615,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote - zvýšený záujem o kúpu pozemkov	2,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 0,80 * 2,00 * 1,00$	1,2312
jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,2312$	12,26 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 5385/37	$577,00 \text{ m}^2 * 12,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 074,02
parcels č. 5394/5	$38,00 \text{ m}^2 * 12,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	465,88
Spolu		7 539,90

III. ZÁVER

VŠH – Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
POZEMOK - 5385/37, 5394/5 k. ú. Ružomberok - parc. č. 5385/37 (577 m ²)	7 074,02
POZEMOK - 5385/37, 5394/5 k. ú. Ružomberok - parc. č. 5394/5 (38 m ²)	465,88
Všeobecná hodnota celkom	7 539,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemtisícpäťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká zistené neboli.

/ Ružomberku, dňa 03.03.2026

Ing. Renáta Lajčiaková